



María de la Paz **TOSCANI***

*: Dra. en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires (FSOC/UBA). Investigadora del Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-CONICET). e-mail: mariadelapaztoscani@gmail.com

PRESENTADO: 30.12.22

ACEPTADO: 11.02.23

ESTAR EN RIESGO DE SITUACIÓN DE CALLE: INQUILINES PRECARIOS DE HOTELES EN LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

107

Resumen

El alquiler se presenta como una opción de acceso a la vivienda cada vez más generalizada en Argentina y en la Ciudad de Buenos Aires en particular. Este artículo analiza la dinámica de un submercado de vivienda específica de alquiler de piezas dentro de la ciudad. Interesa conocer la situación de inquilines precarios de hoteles que se encuentran en riesgo de situación de calle de manera constante, al punto que se identifica en tiempos recientes una población específica de habitantes de la calle intermitentes. Esta situación se encuentra escasamente problematizada desde la política pública y es abordada desde una manera asistencial que reproduce la inestabilidad y desigualdad en el acceso a una vivienda.

Palabras Clave: Inquilines precarios; Hoteles; Riesgo de situación de calle.

Summary

Renting is becoming an increasingly widespread option for accessing housing in Argentina and in the city of Buenos Aires in particular. This article analyses the dynamics of a specific housing sub-market of rented rooms in the city. It is of interest to know the situation of precarious hotel tenants who are constantly at risk of homelessness, to the extent that a specific population of intermittent street dwellers has been identified in recent times. This situation is scarcely addressed by public policy and is insufficiently approached in a way that reproduces instability and inequality in access to housing.

Key words: Precarious tenants; Hotels; Risk of homelessness.

INTRODUCCIÓN

“Incrementó mucho las personas en riesgo en situación de calle, inclusive con esto de entrega de morfi, la gente que venía a buscar vianda, había mucha en situación de calle, pero había mucha que estaba hotelada pero que se caminó un montón de cuadras para venir a buscar comida. Eso también lo notamos mucho, se nos empezó a equiparar la cantidad de gente que atendíamos, antes era solo situación de calle y algunos que ya estaban hotelados que por ahí ya se acomodaban, ya cobraban el subsidio, les hacía alguna changuita. Nosotros lo que vemos es que se deterioró un montón la calidad de vida de esas personas que están en riesgo a situación de calle, la changa no está, aflojó, el tema de la crisis económica que ya venía arrastrándose con la pandemia explotó. El que está hotelado, está hotelado pero no tiene ni para morfar”. (Referente de organización social, 2021)

108

Este fragmento se recupera de una entrevista realizada a una referente de organización social que trabaja acompañando a personas en situación de calle dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En su relato se puede advertir que refiere a la población que vive en hoteles como aquella que se encuentra en riesgo de estar en calle. Específicamente se puede observar algunas cuestiones comunes entre quienes viven en la calle y en los hoteles en lo que respecta a la necesidad alimentaria que se agudizó la pandemia COVID-19.

Estar en riesgo de situación de calle¹ describe la realidad de muchos hogares que residen de manera precaria dentro de hoteles en la CABA. Esta posibilidad de perder el techo es permanente, por más que se encuentren pagando el alquiler de una pieza, porque no hay contrato formal que garantice tiempo de permanencia ni ley que resguar-

de los derechos de les inquilines. Ese riesgo da cuenta de que la tenencia del lugar que se habita es tan poco segura que probablemente se puede estar en calle ante cualquier adversidad que surja. Esto supone una situación de incertidumbre, en la cual no se sabe por cuánto tiempo se tiene la vivienda y la posibilidad de proyección y expectativas a futuro son difíciles de poder imaginar, o se remiten a “volver a la calle”. Estos hogares suelen caracterizarse por tener una economía doméstica frágil, porque el empleo es precario, y porque la posibilidad de ahorro es muy baja y si la hay, esta no alcanza para cubrir el alquiler por mucho tiempo si se interrumpe la fuente de ingreso. Se trata de hogares que son identificados aquí como inquilines precarios (Verón y Biaggio, 2008) por encontrarse habitando en hoteles y de manera intermitente entre el hotel y la calle. La calle aparece entonces como un lugar al cual se teme llegar, y a la vez un punto común dentro de las trayectorias habitacionales.

Esta situación de alquiler precaria es entendida dentro de un contexto más amplio de dificultad y desigualdad en el acceso a una vivienda digna. En años recientes se habla de un proceso de inquilinización que revierte la tendencia de acceso a la vivienda en propiedad característico de la ciudad y del país. Dicho proceso posee diversos matices y expresiones que permiten pensar a un mercado de vivienda en alquiler heterogéneo. Dentro del mismo, interesa un segmento específico y de larga data en nuestro país que forma parte de lo que Rivas (1977) denominó el submercado de piezas en alquiler, que incluye a conventillos, inquilinatos y hoteles. Específicamente para este artículo, se profundizará en la dinámica de funcionamiento de los hoteles-pensión. Esta denominación se utiliza para identificar a aquellos establecimientos que “teniendo la fachada de hoteles y cumpliendo con los requisitos mínimos para obtener su habilitación, en la práctica no prestan los servicios requeridos para esa calidad” (Rivas, 1977, 30), y en los usos concretos encubren una relación de locación.

1. Esta es una expresión que se recupera del campo y que da cuenta de la inestabilidad habitacional en que se encuentran las personas que viven en un hotel-pensión y que, a pesar de contar con un techo, no poseen seguridad en la tenencia y la permanencia dentro del mismo. Por lo tanto, la posibilidad de quedar en la calle está presente dentro de la experiencia del hábitat. De esta manera, la expresión se utiliza en sentido más amplio que el que provee la Ley de 3706 de Protección integral de las personas en situación de calle y en riesgo de situación de calle contempla una definición de “en riesgo a la situación de calle” que involucra a personas y grupos familiares que se encuentren en instituciones de las cuales egresarán en un tiempo determinado y se encuentran en situación de vulnerabilidad habitacional, que se encuentran notificados de desalojo, que habiten en estructuras temporales o asentamientos sin acceso a servicios o hacinamiento.

El objetivo de este artículo es abordar las características que asume el mercado de alquiler en hoteles de la ciudad, tomando en cuenta la forma en que se habita en estos espacios. Principalmente interesa puntualizar en el riesgo permanente de vivir en la calle, que supone cotidianamente al vivir en un hotel. Ambas formas de habitar generalmente pensadas como problemáticas diferentes son parte de la trayectoria habitacional de personas y familias que no acceden a otra forma de vivir dentro de la ciudad. Esta situación expresa una pobreza urbana y una emergencia habitacional persistente que permite identificar, en años recientes, la consolidación de habitantes de la calle intermitentes (Rosa y Toscani, 2020). La intermitencia es una dimensión específica de esta forma de habitar la ciudad que se (re)produce por situaciones de desalojo y por políticas habitacionales, que lejos de resolver la situación de estos sectores, otorga soluciones transitorias a las personas que habitan en la calle a partir de subsidios que alcanzan para pagar una parte de la habitación en un hotel-pensión.

Para este trabajo se recuperan fuentes primarias a partir de la realización de entrevistas a inquilinos de hoteles-pensión y referentes de organizaciones sociales que acompañan a personas que viven en hoteles y en situación de calle a partir de distintas instancias de trabajo de campo (entre los años 2013 y 2020) para la realización de la tesis doctoral y de distintos proyectos de investigación colectivos. Se retoma información generada a partir de la participación en la Red de Organizaciones de Constitución y nuevas entrevistas realizadas en época de pandemia (2020-2021) para conocer qué pasó con los inquilinos precarios de hoteles y cómo afectó en la intermitencia este momento de crisis socio-sanitaria y económica tan particular.

El artículo se estructura en distintos apartados. El primero presenta al alquiler como una forma de acceso a una vivienda dentro de las ciudades, identificando los aspectos formales e informales como dinámicas y rasgos complementarios y que dan cuenta de las distintas lógicas de funcionamiento que operan dentro del mercado de vivienda en alquiler. El segundo apartado realiza un breve recorrido histórico sobre la conformación del mercado hotelero en relación con las distintas políticas públicas y específicamente problematiza

la intervención del Estado frente a la problemática habitacional que supone vivir en un hotel en la actualidad. El tercero puntualiza en la forma de habitar en un hotel y su vinculación con la situación de calle que permite identificar la dimensión de intermitencia como parte de las trayectorias habitacionales. El cuarto, explora lo sucedido dentro de los hoteles-pensión y con la intermitencia en el contexto de pandemia. Por último, se presenta reflexiones finales.

ALQUILER COMO ESTRATEGIA DE ACCESO A UNA VIVIENDA EN LA CIUDAD

Diversos estudios dan cuenta de la importancia que posee el mercado de vivienda en alquiler como estrategia de acceso a una vivienda dentro de la ciudad para amplios sectores de la población. Tal es así que, en las últimas décadas, la posibilidad de comprar una vivienda se redujo drásticamente y creció la proporción de hogares inquilinos en casi todas las ciudades argentinas. Según la Encuesta Permanente de Hogares, entre 2003 y 2020 en todo el país aumentó casi un 6% la cantidad de hogares inquilinos y disminuyó un 10% la de propietarios, mientras que en esos mismos años en ciudades como Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires el aumento de hogares que alquilan llegó a superar los 23 puntos (CELS e IDAES, 2021, 6). Al mismo tiempo, se advierte una proliferación de inquilinatos, hoteles-pensión, casas tomadas en la ciudad consolidada y un crecimiento de inquilinatos y habitaciones ofrecidas en alquiler en las villas de la ciudad a partir de un proceso de densificación vertical (Rodríguez, *et al*, 2018, 489).

Estos datos evidencian que para muchos hogares el alquiler se presenta como la única posibilidad de acceder a una vivienda y en tal sentido ha dejado de “ser un instrumento de transición en el camino hacia la propiedad privada, para ser un modo de vida permanente” (Gargantini, 2021, 68). Sin embargo, esta opción habitacional se encuentra prácticamente “ausente en las diferentes políticas habitacionales promovidas y corre el riesgo de ser tan inaccesible como lo es hoy la vivienda propia” (Gargantini, 2021, 68). Asimismo, como se señala en el informe realizado por CELS e IDAES (2021), “debido a las condiciones sociales, económicas y jurídicas, cada vez más hogares que alquilan se

encuentran en una situación habitacional deficitaria, que no satisface las características de una vivienda adecuada” (CELS-IDAES, 2021, 5).

Específicamente en la CABA esta situación se expresa en un proceso de inquilinización que revierte la tendencia histórica del acceso a la vivienda a partir de la propiedad (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2015). Dicho fenómeno se evidencia en los datos intercensales, representando en el año 2001 la población inquilina un 22,2% y hacia el 2010 un 30% (Rodríguez, Rodríguez, y Zapata, 2018). Esta situación da cuenta, entre diversas cuestiones, de una disparidad entre los niveles de ingresos de la población y la evolución creciente del precio de compra-venta de inmuebles, que además se caracteriza por realizarse en transacciones en moneda extranjera. Estas cuestiones generan cada vez mayores dificultades de acceso a la vivienda, a la vez que un aumento significativo del porcentaje que se destina al gasto en alquiler en la canasta del consumo de los hogares. En consecuencia, se advierte un aumento de la concentración de la propiedad y un proceso de elitización del mercado formal de viviendas (Cosacov, 2012).

Analíticamente se utiliza la distinción formal e informal para poder comprender la dinámica del mercado de suelo y vivienda dentro de la ciudad (Hardoy y Satterhwaite, 1987). La lógica de la formalidad sería aquella que se rige por las normas oficiales e institucionales, posee relación con la dinámica económica de cada país y en especial, a partir de los procesos de globalización, con la economía mundial. Además, funciona según la oferta y la demanda sólo solvente y se dinamiza principalmente a partir de agentes inmobiliarios privados que administran las transacciones monetarias para la compra o alquiler de inmuebles (Clichevsky, 2000). En contraposición, se identifica a la lógica informal como aquella en la que se realizan transacciones monetarizadas que no están ajustadas a las normas legales y urbanas vigentes, así como tampoco son reconocidos los agentes que operan (Cravino, 2006). Si bien se tiende a diferenciar estos mercados inmobiliarios, la informalidad “es parte constituyente de la estructura productiva y territorial de la dinámica urbana capitalista, que pone de manifiesto el carácter multifacético y segmentado del mercado de trabajo y de tierra que

expresa la propia heterogeneidad del sistema social” (Rodríguez *et al.*, 2018, 490).

En este sentido, las lógicas de la formalidad e informalidad no son independientes sino complementarias y hasta actúan de manera yuxtapuesta o con límites escasamente definidos cuando observamos las dinámicas que se suceden en el territorio (Clichevsky, 2000). Cabe señalar que la supuesta formalidad en la práctica tampoco opera con parámetros transparentes y se encuentra escasamente regulada, o aun existiendo una ley, muchas omisiones de las prácticas de sus agentes hace que se encuentren incumpliendo la misma. Otro aspecto importante a tener en cuenta es que la informalidad, que muchas veces se criminaliza como ilegalidad, es en ocasiones forzada por el Estado ante la falta de oferta de alternativas de acceso a la tierra y a la vivienda sostenible “al tiempo que se corresponden con formas degradantes de la vida humana, violatorias de los derechos que emanan de nuestra Constitución” (Testa, 2006, 2).

La experiencia argentina devela que la obtención de una vivienda digna es todavía una tarea pendiente y que significativos sectores de la población no disponen de garantía en el acceso y la permanencia en una vivienda digna para la reproducción de su vida cotidiana. Es necesario señalar que “el acceso a una vivienda digna y un hábitat adecuado no es una mera aspiración personal, sino que es un derecho constitucional que para ser efectivo requiere de la intervención estatal” (ACIJ, 2016, 3). Por ello resultan de interés las distintas políticas habitacionales e intervenciones del Estado local que, por acción u omisión, llevaron a la consolidación de inquilines precarios dentro del mercado de hoteles.

CONSOLIDACIÓN DEL MERCADO HOTELERO Y SU RELACIÓN CON LA POLÍTICA HABITACIONAL

Como fue señalado anteriormente, el alquiler adquiere mayor envergadura en años recientes, sin embargo, es una estrategia habitacional histórica para aquellos sectores a quienes se los considera poco solventes para alquilar en lo que se denomina tradicionalmente como mercado de vivienda formal.

Rivas (1977) identificó al submercado de piezas en alquiler como la estrategia habitacional más antigua de acceso a la ciudad para los sectores populares. Al interior del mismo se identifican los conventillos e inquilinatos (estos últimos mantienen la misma forma de funcionamiento que los conventillos, pero se diferencian en que se trata de edificaciones realizadas específicamente para tal fin) de fines de siglo XIX y principios del XX y, en tercer lugar, los hoteles-pensión. El origen de estos últimos se identifica a partir de la sanción, por el gobierno desarrollista (1958-1963), de la Ley 14821/59 que excluía del régimen de alquileres a los hoteles que incluso en la práctica ya se encontraban con personas alquilando de manera permanente una pieza. Esta normativa los eximía de la regulación de la Ley de Locaciones Urbanas, que en ese momento establecía el congelamiento del valor de los alquileres y la prohibición de realizar desalojos. Dado que dicha ley protegía a los inquilines de inquilinatos y conventillos, las personas propietarias de estos establecimientos fueron transformando sus inmuebles bajo la categoría de hoteles y así evitar la regulación estatal. Esta mutación del submercado de piezas significó una estrategia de apropiación de renta urbana, dado que el alquiler de piezas continuaba encubierto bajo la figura de hotel, donde no regula la ley de locaciones y donde no es obligatorio fijar un precio fijo de alquiler ni tiempo de permanencia.

En el devenir histórico se pueden ver fluctuaciones de este mercado hotelero a partir de las distintas intervenciones y normativas que se fueron sancionando en torno al acceso a la vivienda en general y de planificación de ciudad (Rivas, 1977; Cuenya 1988 y 1991; Mazzeo *et. al.*, 2007; Pastrana, *et. al.* 1995; Pastrana, *et. al.* 2008). En la década del 60, con el gobierno radical (1963-66) se advierte un auge del mercado hotelero. Ello se entiende a partir de diferentes cuestiones. Por un lado, por la continuidad de la política de protección de las personas inquilinas con exclusión de habitantes de hoteles-pensión. Por el otro, por la sanción de una reglamentación municipal con pocos requisitos para la actividad hotelera que

terminó habilitando la instalación de hoteles-pensión con garantías mínimas de funcionamiento. Posteriormente, dados los escasos controles y la flexibilidad de las normativas, fueron paulatinamente brindando cada vez menos servicios, para luego volverse una costumbre su no prestación.

A lo largo del período de gobiernos de facto (1966-1973) se volvió a una liberalización de los alquileres. Específicamente en el de Onganía con la sanción de la Ley 17.368 en 1967, cuando se reestablecieron las condiciones del Código Civil para los contratos que se establecieran a partir de ese momento y se eliminaron las prórrogas al congelamiento de precios de alquileres. Hacia fines del período, la Ley 18.880 reestableció el régimen de mercado en los alquileres por cinco años y prorrogó los contratos vigentes, con actualizaciones e incrementos progresivos del valor de los alquileres (Cuenya, 1988).

Los vaivenes entre medidas de congelamiento y la liberación de los precios de alquileres fueron constantes. En el período 1973-1976 el Gobierno peronista retomó la intervención en el mercado de alquileres. Se sancionó la Ley 20.519 de prohibición de desalojos, que incluyó por primera vez a habitantes de hoteles, hoteles residenciales, alojamientos y casas de pensión. Asimismo, la Ley 20.265 de Locaciones Urbanas de 1975 reconoció también la presencia de “falsos hoteles”, y de esa manera se incluyó a sus habitantes en la protección que establecía para la población inquilina² (Cuenya, 1988). Asimismo, se abrieron registros de hoteles y se inhabilitaron a aquellos que no cumplían con la reglamentación. A pesar de estas restricciones al negocio hotelero, el mismo continuó vigente y en expansión.

Este crecimiento se mantuvo de forma sostenida durante las políticas de erradicación de villas de la última dictadura militar (1976-1983). Las medidas implementadas tuvieron por objetivo eliminar de forma drástica los asentamientos y villas dentro de la ciudad, a fin de prepararla para que residan principalmente en ella los sectores de

2. La ley establecía criterios para el aumento de los precios de acuerdo al índice salarial del peón industrial, con un monto mínimo del 6% que aseguraba la rentabilidad a las personas propietarias. A las personas locatarias de menores ingresos les establecía un tope del 20% en relación a sus ingresos.

mayores recursos económicos³ (Yujnovsky, 1984). A través de desalojos compulsivos, los sectores de menores ingresos fueron desplazados de la ciudad hacia sus provincias o países de origen o a zonas periféricas del conurbano. En este contexto, el submercado de alquiler de piezas fue prácticamente la única opción para los sectores de bajos ingresos de vivir en la ciudad. Pasó a representar un 6% del stock de viviendas ocupadas de la CABA, distribuidos en partes idénticas: 3% eran inquilinatos, y 3% hoteles-pensión. Para esta época, vivían en hoteles-pensión cerca de 80.000 personas (Cuenya y Toscani, 2018). Otra de las estrategias habitacionales que comenzó a visualizarse es la ocupación de hecho (Rodríguez, 2005). Bajo este mismo régimen, se aprobó la Ley nacional 21.342 de locaciones urbanas, que establecía nuevamente el descongelamiento y el libre juego del régimen de mercado.

A partir de la década de 1980, con la vuelta de la democracia, los hoteles-pensión comenzaron a ser parte de la política habitacional-asistencial, para dar respuesta a la situación de emergencia habitacional en la que se encontraban las personas en situación de calle (Cuenya y Toscani, 2018). Este programa de contratación directa de hoteles por parte del gobierno local, y los sucesivos gobiernos que lo van reemplazando, a través de subsidios económicos otorgados a la población bajo programa para que lo destine al alquiler, lejos de ser una política transitoria es una política permanente que sostiene el habitar de las personas en los hoteles-pensión (Toscani, 2019; Rosa y Toscani, 2020). Asimismo, en un contexto de aplicación de medidas de ajuste estructural y aumento de la pobreza, se advirtieron otras estrategias de acceso a la vivienda a partir de la reconstrucción de las villas miseria, sin alcanzar las dimensiones previas a la erradicación, y las ocupaciones de edificios, que se realizan en todo tipo de inmuebles desocupados y alcanzaron a 150.000 dentro de la ciudad (Rodríguez, 2005). Esto tuvo su correlato en la expansión de tomas de tierras en zonas periféricas del Gran Buenos Aires.

La década de los 90 no trajo mejoras en términos de acceso a la vivienda, al agudizarse la situación socioeconómica del país la emergencia habitacional se hizo más evidente. Como consecuencia de las políticas económicas, la clase media empobrecida se incorporó como grupo de personas que alquilan en hoteles, afectados por la liberalización de los alquileres y la pérdida de la vivienda, la fuerte caída en el nivel del salario real, el aumento del subempleo y la contracción en la oferta de programas habitacionales. Esta situación se vió agravada luego de la crisis del 2001, consolidando una fuerte presencia de familias enteras habitando en hoteles-pensión (Royo, 2011).

Actualmente estos establecimientos continúan funcionando, con las mismas deficiencias y contradicciones. Su funcionamiento está amparado por la Ley Nacional de Hotelería 18.828/70 y la Ordenanza Municipal 36.136/80, con la última normativa a nivel local 4.631/13 del año 2013, por la cual para ser considerados hoteles deben reunir determinados requisitos, como por ejemplo contar con servicio de desayuno, servicio de muca-ma, servicio de calefacción y ventilación y baños privados, pero ninguno de estos es brindado. Sin embargo, al mismo tiempo la normativa explicita diferentes categorías de hoteles y entre ellos distingue a hoteles residenciales y familiares, estableciendo para estos últimos menores exigencias en la prestación de servicios. La rentabilidad que supone el hotel y la poca regulación e inspección de las condiciones en que se encuentran funcionando por parte del gobierno local habilita a una diversificación del mercado hotelero que actualmente funciona sin estar registrado. En tal sentido, se pueden distinguir la presencia de hoteles ilegales que funcionan sin habilitación ni registro como actividad comercial, pero que en los hechos disponen de una persona que se presenta como dueña o encargada y que cobra a los inquilines un alquiler mensual (Toscani, 2019; Toscani 2021).

Diversos estudios dan cuenta de lo ineficiente que ha resultado la política pública para abordar

3. Este programa de erradicación es parte de una política urbana más general de inversión de obras públicas, trazado de autopistas –con expulsión de la población que vivía en el trazado–, ensanchamiento de avenidas, instalación de centros recreativos, y un nuevo Código Urbano con fuertes implicancias sociales, dado que en el mismo se criminalizaba a la población de villas y hoteles-pensión, alegando que era un problema serio y que eso expulsaba a la población de “mejor calidad” (Cuenya, 1988)

y resolver la problemática habitacional en la que se encuentran quienes viven en hoteles y en la calle (Marcús, 2007; Royo, 2011; Sánchez, 2013; Ávila y Palleres, 2014; Verón, 2013; Toscani, 2019 y 2021). Lejos de arribar a respuestas estructurales, las acciones que se realizan tienden a reproducir la precariedad en la que las personas se encuentran. Se advierte, a partir del sostenimiento del programa de subsidios habitacionales, principalmente una asistencialización del derecho a la vivienda con intervenciones que actúan en la emergencia y de manera focalizada para responder a necesidades concretas y de manera transitoria. El problema de ello es que dichas intervenciones se realizan una vez que la personas se encuentran en la calle, con lo cual ya posee su derecho vulnerado y corren el riesgo de ser parches a una situación de emergencia que se torna persistente. A su vez, se advierte la posibilidad de construir un vínculo de dependencia de la asistencia estatal para garantizar condiciones mínimas de vida, al no ir acompañadas de otras acciones que generen soluciones de fondo (programas de inserción laboral, políticas de acceso al mercado formal de vivienda, alquiler social o estatal, por ejemplo) (Battistesa y Matusevicius, 2012; Toscani y Rosa, 2021)⁴.

“VIVIR EN UN HOTEL ES VIVIR CON MIEDO A LA CALLE TODO EL TIEMPO”⁵

En un contexto de elitización del mercado de vivienda, el hotel es entendido como una estrategia habitacional para múltiples hogares de características diferentes: parejas o mujeres solas con menores a cargo, mujeres u hombres solos, personas travestis, trans, personas mayores. Algunas de ellas poseen empleos formales pero temporarios o con ingresos insuficientes, otras tienen empleos precarios. También están quienes han quedado desempleadas por algunas de las tantas crisis económicas de nuestro país y ya no pueden pagar el alquiler dentro del mercado inmobiliario formal, e incluso personas que viven en la calle

pero que consiguen algunos pesos para pagar la pieza y pasar una noche, o un tiempo, bajo techo. Se pueden encontrar también personas que llegaron a vivir allí por algún programa del gobierno, sea este un convenio con hoteles o un subsidio habitacional, e incluso personas derivadas de las provincias del resto del país para algún tratamiento médico prolongado y de complejidad. Lo que tienen en común todas ellas es que recurren a alquilar una pieza en un hotel-pensión porque no tienen muchas más opciones habitacionales para acceder a los beneficios de la centralidad y los recursos que posee la ciudad.

De acuerdo con el Censo Nacional del 2010, se estima que existen 36.653 viviendas bajo estas tipologías, lo que representa el 3,38% del stock de viviendas de la ciudad. Se localizan de manera concentrada en las comunas 1, 3 y 4. El total de población que reside en este submercado de piezas representa el 10% de la población inquilina de la ciudad y concentra el 30% de los hogares con hacinamiento crítico. Asimismo, el 30,5% de estos hogares no cuenta con alguno de los servicios básicos (Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2015).

Los inmuebles que se utilizan como hoteles-pensión se encuentran generalmente en malas condiciones de habitabilidad, dado que se trata de lugares antiguos con escaso mantenimiento. Las personas y grupos familiares circunscriben su vivienda a una pieza y comparten baño y cocina con el resto de los inquilines. En años recientes en el ámbito de organismos públicos se han realizado informes (Auditoría General de la CABA, 2014 y 2018, Ministerio Público Tutelar de CABA, 2018; Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, 2015; Oficina de Orientación al Habitante, 2009) que reflejan un alarmante deterioro de las condiciones habitacionales y socioeconómicas para los inquilines del submercado y expresan una clara situación de pobreza y vulnerabilidad.

4. Si bien no será profundizado en este artículo, es importante señalar que dicha política posee efectos estigmatizantes para la población que quiera ser beneficiaria de la misma. Al encontrarse frente al aparato burocrático dispuesto para su acceso, en el cual las personas tienen que consolidarse como “pobres merecedores” de la asistencia estatal (Biaggio y Verón, 2008; Lijterman, 2015; Battistesa y Matusevicius, 2012, Toscani, 2020). Cuestión que aleja de la identificación de la vivienda como un derecho y en tal sentido invisibiliza las obligaciones que posee el Estado para garantizarlo.

5. Fragmento de entrevista realizada a una inquilina de hotel-pensión.

Todas las características mencionadas contribuyen a identificar a los hogares que residen en hoteles-pensión como hogares con necesidades básicas insatisfechas (INDEC s/f). Sin embargo, como se señaló anteriormente, estos establecimientos son parte de la respuesta que se otorga como política habitacional para las personas que se encuentran en situación de calle, contribuyendo de esta manera, a reproducir la precariedad habitacional y la vulnerabilidad en la que se encuentran. Asimismo, redundante en sostener una clientela constante para garantizar la rentabilidad del mercado hotelero.

Si bien estos lugares poseen menores restricciones de acceso que el mercado inmobiliario formal, se advierten requisitos para sostener la permanencia allí. Estos son establecidos por las personas dueñas o encargadas del lugar y suponen una adaptación de las personas a diversas reglas que limitan su cotidianeidad. Por ejemplo, posibilidad de utilizar artefactos eléctricos solo abonando un valor extra; prohibición a los niños de jugar en los espacios comunes (en algunos casos incluso no se permite el ingreso con niños y si una mujer queda embarazada se le prohíbe la permanencia en el lugar); tampoco está permitido el ingreso de visitas. A su vez, se determinan los horarios de entrada y de salida del hotel-pensión y del uso de la cocina. Finalmente, dado que no hay ningún contrato de alquiler firmado por escrito, prima la regla de “te quedas mientras me pagas” y esta forma de pago -semanal, quincenal, mensual- y el monto, así como los aumentos (que pueden variar sin previo aviso) son establecidos unilateralmente por la persona dueña o encargada. Estas cuestiones hacen que el tiempo de permanencia sea relativo y dependa principalmente de la relación que se establezca la persona dueña o encargada del lugar y, principalmente, el factor económico que es lo que hace a la posibilidad de continuar pagando. Como se ha advertido, el no cumplimiento a estos condicionantes lleva implícita la posibilidad del desalojo⁶ y dicha amenaza constante opera fuertemente en la subjetividad de los

inquilines, quienes autorregulan su conducta, no reclaman, no exigen y readecúan su cotidianeidad para no perder el lugar donde viven (Toscani, 2018; Toscani, 2021).

Este modo de habitar precario e inestable ha llevado a identificar, por parte de las organizaciones sociales que intervienen en la problemática, a la población que habita allí como inquilines precarios:

“Tenemos como marca registrada “inquilines precarizados”, para empezar a visibilizar en qué situación habitamos quienes no accedemos a un laburo formal, que siempre van de la mano, por lo general. Entonces todo el sector informal, sin contrato: hoteles, pensiones, villas. También un poco con gente en situación de calle y con quienes están hace poco tiempo en calle porque fueron recientemente desalojada” (Referente de organización social).

Estas características dan cuenta de una forma de habitar específica (Duhau y Giglia, 2008; Rosa, 2012) en donde siempre se está en riesgo de situación de calle. Se observa, a su vez, una naturalización de esta situación en la cual “toda persona que vive así en una casa tomada o en un hotel, sabe que de la noche a la mañana te quedas en la calle” (Inquilina de hotel).

Esta vinculación entre habitar en un hotel y habitar en la calle es una realidad que se encuentra poco explorada dentro de la problemática habitacional presente en la CABA. En los últimos años se puede advertir la consolidación de habitantes de la calle intermitentes (Rosa y Toscani, 2021). Se trata de personas adultas o grupos familiares que habitan entre el hotel y la calle de manera errante y circunstancial. Dicha población se consolida en los últimos años en un contexto de crisis económica y persistencia de la pobreza urbana y se agudiza por dos componentes principales: los desalojos y la lógica del subsidio habitacional (Rosa y Toscani, 2021).

6. Cabe señalar que ello debe ser entendido en un conflicto urbano más general que conlleva a la utilización de los desalojos como una herramienta de expulsión de estos los sectores de bajos recursos económicos de la ciudad (Tedeschi, 2005; Arcidiacono y Gramallo, 2014) y que a su vez permite identificar ciclos de expulsión-inclusión-exclusión (Rodríguez, 2005).

Por un lado, los desalojos que pueden ser de manera legal, a través de juicios civiles o penales. O de manera ilegal. Para ello poseen distintas estrategias al momento de desalojar a los ocupantes: cuentan con fuerzas parapoliciales o contratan a la propia policía para desalojarlos y luego obstruyen la puerta imposibilitando la entrada. La frecuencia y la naturalidad con la que suceden estos desalojos manifiesta que se trata de un “saber cómo” ya instalado, y que cuenta con un contexto favorable para realizarlo. Otras formas de desalojar a las personas de manera informal e indirecta consisten en el aumento abusivo de los precios del alquiler. Esto se desarrolla, principalmente, en aquellos lugares donde se alquilan piezas de manera informal. En estos casos el desalojo es una herramienta disciplinadora, ya que la posibilidad de perder el lugar de residencia tiende a evitar que las personas reclamen, contradigan, exijan para no ser expulsados de su habitación (Toscani, 2018).

Por el otro lado, a partir de la lógica planteada por el propio programa creado para atender las necesidades en materia habitacional de las poblaciones vulnerables de la ciudad⁷. Cabe señalar que se puede acceder a este subsidio una vez que la persona se encuentra en situación de calle, con lo cual, este no interviene de manera preventiva para evitar atravesar dicha situación. A su vez, si bien se trata de un apoyo económico, este resulta insuficiente, dado que generalmente cubre una sola parte del valor del alquiler (que a veces se ve aumentado por las personas dueñas una vez que les inquilines perciben el subsidio), se brinda por un tiempo acotado y no va acompañado de otras políticas que contribuyan a resolver la situación de vulnerabilidad. Cabe señalar que aún en el caso de aquellas personas que a través de amparos judiciales⁸ poseen el subsidio, con

lo cual lo tienen hasta que el Estado resuelve el acceso a una vivienda digna, el hecho de que con el mismo se acceda a vivir en un hotel implica una reproducción de la precariedad habitacional y de la vulneración del derecho a la vivienda.

Esta cuestión atraviesa su trayectoria habitacional marcando un recorrido de cambios constantes del lugar donde se vive, desalojos y vulneración de derechos que generan como han señalado en las entrevistas una “costumbre de la derrota” que implica una pérdida de la noción de derechos a partir de la sumatoria de vulneraciones en la que se encuentran los inquilines precarios:

“En ese acumular derrotas, también va perdiendo la noción de los derechos, desde esto que vos decís, desde reclamarle algo al encargado del hotel, al dueño del hotel e incluso desde rivalizar con los mismos que están viviendo en el hotel” (Referente de organización social)

“Es una especie de conformismo, de la resignación, de la merma de la organización en torno a la vivienda” (Referente de organización social)

“Yo creo que lo más difícil ahí es revertir esa historia de derrotas y frustraciones de las personas que viven en hoteles” (Inquilina de hotel)

PANDEMIA, HOTELES Y LA INTERMITENCIA CON LA CALLE

La coyuntura de pandemia provocada por el COVID-19 evidenció que los hoteles-pensión, el submercado de alquiler de piezas en general y

7. El programa de subsidio habitacional (Decreto 690 y sus modificatorias), define su población destinataria a partir de ciertos requisitos como, por ejemplo, tener residencia en CABA por más de dos años y encontrarse en situación de calle. A partir de allí, dependiendo de la composición del grupo familiar y de los diferentes problemas de salud o sociales que posean, se va evaluando y designando el monto del subsidio a otorgar. Los requisitos que se proponen se adecúan a la respuesta que dan, una “ayuda” para quienes no pueden valerse por sí mismos de ingresos suficientes para acceder a una vivienda y se supone que en el período del año y medio en que se otorga el subsidio las personas lo deben resolver. En tal sentido, se interviene de manera transitoria, individualizando el problema y desconociendo las condiciones sociales y estructurales que operan por detrás. Ello actúa invisibilizando dichas condiciones, dado que asumirlas como tales y correrse de la responsabilización individual implicaría al Gobierno tener que reconocer que las medidas que realiza son insuficientes y que para garantizar el derecho a la vivienda de este sector se necesitan intervenciones integrales, que trascienden el acceso a un subsidio habitacional.

8. Son demandas judiciales que se realizan al estado por no estar cumpliendo con las obligaciones que posee de garantizar el acceso a una vivienda establecido en la constitución nacional y local de CABA.

la situación de calle aún se encuentran escasamente incorporados en la agenda pública. El *#QuedateEnCasa* que se impulsó ante la medida de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO) era imposible de sostener para quienes habitan en este tipo de viviendas en las que no se puede garantizar el distanciamiento social y la ventilación de los espacios.

“Hay gente que vive de a diez en su casa y por casa decimos una pieza, entonces Cuando te dicen quédate en casa y decimos, ¿de qué me estás hablando” (Referente de organización social)

“Ahí pasaba algo muy fuerte, ¿no? Porque para poder quedarte en casa, primero tenés que tener una y la gente que vive en calle estaba totalmente desamparada” (Referente de organización social)

En la dinámica cotidiana de los hoteles-pensión la irrupción de la pandemia y medidas de ASPO trajeron inmediatamente diferentes problemas. Uno de ellos fueron los conflictos de convivencia al interior del hotel en el uso de los espacios, que estuvo vinculado a un mayor hacinamiento al verse interrumpidas las actividades laborales, escolares y recreativas de la mayoría de las personas. El funcionamiento por fuera de cualquier normativa o regulación en que se encuentran en la práctica estos establecimientos se advirtieron en las escasas medidas preventivas que se aplicaron en el contexto de pandemia. Esto, a su vez, dio cuenta de la legalidad difusa con la que operan estos establecimientos, dado que la actividad hotelera en la CABA estuvo suspendida (salvo aquellos establecimientos que fueron contratados por el gobierno como lugar donde poder aislar a la población con COVID-19 o proveniente del extranjero).

El aumento de casos y de focos de contagio en distintos barrios como Flores, Balvanera, La Boca y Constitución, donde se concentran inmuebles precarios del tipo de hotel, inquilinato o conventillo demostró la precariedad habitacional en la que se encuentra la población que habita en estos lugares y la necesidad de contar con medidas específicas para saber cómo proceder ante la presencia de casos de COVID-19 positivo. Fue

luego de diferentes reclamos de organizaciones sociales y una presentación oficial realizada por el Ministerio Público de la Defensa, que se sancionó el protocolo específico de acción ante un caso de COVID-19 positivo para viviendas multifamiliares. Asimismo, ello dejó a discreción de las personas dueñas de estos lugares la implementación o no de medidas preventivas. Esto se observó claramente en lo referido a la higiene necesaria que se solicitaba desde las autoridades sanitarias, como la limpieza con lavandina y utilización de alcohol en gel en los espacios comunes.

“No nos dan nada. Yo compré lavandina y cada vez que uso el baño lo limpio, pero es muy difícil porque somos muchas personas” (Inquilina de hotel)

“Mi hotel es atípico, pusieron alcohol en gel y a cada rato pasan lavandina. Saben que si se contagia uno nos contagiados todos. Hay carteles por todos lados” (Inquilino de hotel)

Tanto para quienes vivían en hoteles como en la calle, se advirtió la necesidad de contar con el apoyo de organizaciones sociales no solo para el acceso a recursos alimentarios -como lo fueron los comedores y ollas populares que triplicaron su entrega de viandas-, sino también para la realización de distintos trámites virtuales para tener acceso a medidas que fueron implementadas desde el gobierno nacional, como por ejemplo el Ingreso Familiar de Emergencia, la tramitación del permiso de circulación o el turno para aplicarse la vacuna.

“Cualquier política pública de contingencia que ha salido desde el inicio de la pandemia no llegó a la población en situación de calle si no fue intermediada por una organización social. Si a esa persona no la acompañó una organización social para inscribirla al IFE para sacarle un permiso para circular esa persona no podía acceder a una política pública. Eso se notó que es un derecho más vulnerado el tema de la falta de tecnología, la falta de acceso a conectividad, eso se vio más que nunca” (Referente de organización social)

Dada la precariedad laboral en la que se encuentran los inquilinos precarios de hoteles al poco tiempo de iniciado el ASPO los hogares comenzaron a sentir una fuerte caída de sus ingresos que les imposibilitó o dificultó el pago del alquiler. En este punto, las políticas de protección que se implementaron para el sector inquilino expresaron una visión homogénea del mismo, considerando principalmente a los contratos formales de alquiler. Por el contrario, no contemplaba al submercado de alquiler de piezas. Así, el decreto 320/20 que impedía la suba de precios y la prohibición de realizar desalojos no tuvo efecto en el mercado hotelero y los precios siguieron aumentando, así como también las situaciones de desalojo:

“Se sucedían desalojos día a día, las primeras intervenciones que acompañamos eran de mujeres embarazadas que estaban queriendo desalojar en hoteles” (Referente de organización social)

Esta situación llevó a que las organizaciones asumieran el acompañamiento en trámites de subsidios habitacionales de urgencia que permitían evitar la situación de calle al pagar parte del alquiler de la pieza de hotel:

“En esa situación informal lo único que frenaba el desalojo era poner mangos sobre la mesa, por eso fue importante conseguir la obtención de subsidios habitacionales de Desarrollo Social” (Referente de organización social)

Sin embargo, no siempre fue posible contar con el acompañamiento de organizaciones sociales o logró conseguirse la tramitación del subsidio habitacional o frenar el desalojo y eso generó un aumento de población viviendo en la calle:

“Se ve mucha gente nueva en calle, mucha familia. El decreto no funcionó para nada, la gente quedaba sistemáticamente en situación de calle” (Referente de organización social)

Esta cuestión da cuenta de una profundización de la intermitencia que las medidas implementadas no lograron evitar.

REFLEXIONES FINALES

En un contexto de fuerte mercantilización de la vivienda y elitización del mercado inmobiliario formal, la modalidad de alquiler de piezas en conventillos, inquilinatos y hoteles-pensión como parte de un submercado de vivienda específico se presenta como una opción habitacional para aquellos hogares que necesitan de la centralidad para el acceso a distintos bienes urbanos -educación, salud, fuentes laborales, esparcimiento, etc.- y que no cuentan con los recursos económicos y los requisitos necesarios para acceder a una vivienda en el mercado inmobiliario formal. Estas circunstancias lejos de evidenciar una problemática nueva, profundizan una cuestión estructural que es la presencia de inquilinos precarios, para quienes esta modalidad habitacional se convierte en prácticamente la única opción a la que acceden para vivir dentro de la CABA.

Los hoteles como lugar de residencia de sectores con recursos económicos medios o bajos ponen en discusión la histórica distinción que se suele hacer entre los barrios populares y la ciudad consolidada, que opera también para invisibilizar las situaciones de pobreza habitacional dentro de la ciudad consolidada. Eso, lejos de buscar igualar ambas situaciones, es remarcado para poder complejizar y ampliar la mirada a la hora de pensar el problema de acceso a la vivienda dentro de la CABA.

Estos establecimientos identificados como lugares con NBI, expresan situaciones de pobreza urbana en las que se tiende a individualizar la problemática e invisibilizar la situación en la que se encuentran. Incluso pensar que desde la propia política habitacional del gobierno se sostenga el habitar allí genera la necesidad de repensar esa política y la necesidad de intervención del Estado en el mercado de alquileres. A pesar de que los hoteles poseen, generalmente, malas condiciones de habitabilidad (hacinamiento, déficit en infraestructura, peligro de desalojos, informalidad de contrato), estas situaciones se encuentran escasamente problematizadas dentro de la política pública.

Por el contrario, la omisión de las mismas contribuye a una invisibilización sostenida en el tiempo que se refleja en diferentes cuestiones: una ausencia de

datos estadísticos que permitan conocer y dimensionar exactamente la cantidad de hogares, sus características socioeconómicas y su distribución territorial; la falta de políticas públicas que regulen dicho submercado y/o se propongan dar respuesta a esta problemática habitacional; y la constante vulneración del derecho a la vivienda, a través de subas desmedidas de precio de alquiler, maltratos, desalojos, etc., acompañada del desconocimiento por parte del sector inquilino de la legislación que regula a este submercado; y la consolidación de una forma de habitar de manera intermitente entre el hotel y la calle.

Esta fluctuación entre el hotel y la calle lleva a identificar a habitantes de la calle intermitentes que dan cuenta de dos componentes centrales. Uno, que los desalojos en los hoteles son parte de la cotidianeidad y una vulneración de derechos constantes y otra, que la política pública recién interviene cuando las personas se encuentran en la calle, sin realizar medidas para evitar esta situación. Con lo cual, el paso por la calle parece ser un requisito explícito para quienes se presentan a realizar el trámite de acceso al subsidio habitacional. Esta forma de operar del programa social omite lo complejo y las consecuencias que el paso por la calle genera en la población.

En el contexto de pandemia la intermitencia se vio profundizada, ante la disminución de los ingresos de los inquilinos precarios, la dificultad del pago de las habitaciones llevó a desalojos en los hoteles y el aumento de la población viviendo en la calle. En tal sentido, la omisión de los hoteles

dentro del decreto 320/20 significó una nueva vulneración del derecho a la vivienda para esta población, en un contexto de emergencia socio-sanitaria y económica sin precedentes.

A partir de lo trabajado aquí, se reconoce a los hoteles como parte del mercado de alquileres y expresión de la heterogeneidad que presenta el mismo. Esta cuestión debe ser tenida en cuenta por la política pública para intervenir de manera integral en dicha situación. Presentar a los hoteles como respuesta a la situación de calle no hace más que aumentar la vulnerabilidad y precariedad, dado que esta respuesta es una medida a corto plazo y aislada que termina por reproducir la intermitencia entre la calle y el hotel.

Finalmente, es importante señalar que los tiempos actuales y el avance de la mercantilización de la vivienda en detrimento del derecho a la misma supone la necesidad de realizar acciones concretas para abordar esta situación que cada vez afecta a mayores sectores dentro de la sociedad. En tal sentido:

“alquilar no necesariamente tiene que ser tan hostil, tan incierto, tan arduo. Que alquilar pueda ser una forma estable y adecuada de acceso a la vivienda depende de que existan protecciones suficientes para los hogares inquilinos y que se tengan en cuenta situaciones personales críticas como el desempleo o contextos excepcionales como la pandemia de Covid-19” (CELS e IDAES, 2021, 5)

BIBLIOGRAFÍA

- Arcidiacono, P. y Gamallo, G. (2014). "Entre la confrontación y la funcionalidad. Poder ejecutivo y poder judicial en torno a la política habitacional de la Ciudad de Buenos Aires". *PosData* 19, N°1. Abril/septiembre/ 2014. ISSN 1515-209 (pp193-225). 3° Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la nueva Agenda Urbana. Córdoba, Argentina.
- Ávila, H. y Palleres, G. (2014). *La calle no es un lugar para vivir. Auto-organización y situación de calle en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Proyecto 7.
- Battistesa, O. y Matusевичius, J. (2012). "Del padecimiento individual a la participación y organización vecinal en torno al derecho a la vivienda. Una experiencia desde el sector de salud". En A. Arias, B. García y A. Bazzalo, (comp.) *Trabajos Seleccionados - IV Encuentro Internacional de Políticas Públicas y Trabajo Social, "Aportes para la reconstrucción de lo público"* (s. p.). Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Santiago de Chile: CEPAL. División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e Inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Informe de Vivienda y Hábitat*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/297760059_Alquileres_e_inquilinos_en_la_Ciudad_de_Buenos_Aires_Una_radiografia Bajado el 11 de marzo de 2021
- Cravino, M. C. (2006). *Las villas de la ciudad: mercado e informalidad urbana*. Los Polvorines: Instituto del Conurbano-Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Cuenya, B. (1988) "Inquilinatos en la ciudad de Buenos Aires". Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Cuaderno 24. ISSN 0326-1417. Disponible en http://ceur-conicet.gov.ar/publicaciones_discontinuas.php?autor_id=all
- (1991) "El submercado de alquiler de piezas en Buenos Aires. Peculiar expresión de la penuria de la vivienda". En R. Gazzoli (comp.), *Inquilinatos y Hoteles*. Buenos Aires: CEAL, Biblioteca Política Argentina, pp. 47-57.
- Cuenya, B. y Toscani, M. P. (2018). "Hoteles-pensión: el alto costo del derecho a la ciudad para los hogares desfavorecidos". *Revista Voces del Fénix*, 71, pp. 91-97. Disponible en: <https://www.vocesenelfenix.com/content/hoteles-pensi%C3%B3n-en-la-ciudad-de-buenos-aires-o-el-alto-costo-del-derecho-la-ciudad-para-los->
- Duhau, E. y Á. Giglia. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI Editores, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Gargantini, D. (2021). "La inaccesibilidad a la vivienda en alquiler en Argentina. Avances en tiempos de pandemia". *Revista Quid* 16. Número Especial sobre el IIº Coloquio Internacional Conflictos Urbanos de la Red Iberoamericana de Investigación en Políticas, Conflictos y Movimientos Urbanos. pp.68-84
- Hardoy, J. E. y D. Satterhwaite. (1987). *La ciudad legal y la ciudad ilegal*. Buenos Aires: Grupo Editorial Latinoamericano e Instituto internacional de Medio Ambiente y Desarrollo América Latina.
- INDEC (s/f) "Sistema de Estadísticas Sociodemográficas (SESD). Definiciones y conceptos utilizados en los cuadros". Disponible en: https://www.indec.gov.ar/ftp/indecinforma/nuevaweb/cuadros/7/sesd_glosario.pdf
- Lijterman, E. (2015). "¿Quiénes escriben los informes sociales? Un análisis de la conflictividad y el malestar en el despliegue de la 'técnica'. Sistematización de una experiencia de intervención". *Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social*, 56, pp. 241-261. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5612805>
- Marcús, J. (2007). "¿Integración o vulnerabilidad?: el caso de las familias que viven en hoteles-pensión de la Ciudad de Buenos Aires". *Cuaderno Urbano*. Vol. 6 (No. 6) 55-70 DOI: <http://dx.doi.org/10.30972/crn.661027>
- Mazzeo, V., Lago, M. E.; Wainer, L. E. (2007). "Hábitat y población: El caso de la población que vive en los inquilinatos, hoteles, pensiones y casas tomadas de la Ciudad de Buenos Aires". *Población de Buenos Aires*. Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires. Año 5. N° 7, pp 31-44.

- Pastrana, E., Bellardi M., Agostini, S., Gazzoli, R. (1995) "Vivir en un cuarto. Inquilinatos y Hoteles en el Buenos Aires actual". *Medio ambiente y urbanización*. Vol. 50, Nº1, pp. 3-26
- Pastrana, E., Álvarez, G.; Bellardi, M. y Di Francesco, V. (2008). *El alquiler de piezas en la Ciudad de Buenos Aires en 2008: Condiciones de vida y estrategias residenciales de sus habitantes*. Publicaciones de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires.
- Rivas, E. (1977). "Estudio analítico de un submercado de vivienda: arrendamiento de piezas". *Informe final de investigación*. Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales-Instituto Torcuato Di Tella. Disponible en: http://ceur-conicet.gov.ar/archivos/formacion/elsa_rivas.pdf
- Rodríguez, M. C. (2005). *Como en la estrategia del caracol: Ocupaciones de edificios y políticas locales del hábitat en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ediciones El cielo por asalto.
- Rodríguez, M. C.; Rodríguez, M. F.; Zapata, M. C. (2018). "Mujeres, inmigrantes y jóvenes: formas de acceso informal al hábitat en la ciudad". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, set./dez., 10(3), 485-499.
- Rodríguez, M. C.; Rodríguez, M. F.; Zapata, M. C. (2015). "La casa propia, un fenómeno en extinción: la "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. Pontificia Universidad Javeriana. Vol 8 Nro 15, pp 68-85.
- Rosa, P. (2012). "Pobreza urbana y desigualdad: La asistencia habitacional a las personas en situación de calle en la Ciudad de Buenos Aires". En Bolívar, T. y Erazo Espinoza, J. (comp). *Hábitat Popular e Inclusión Social*. Ciudad de Quito-Ecuador: CLACSO.
- (2015). "La ciudad y sus deudas: la atención a los habitantes de la calle". *Revista Ciencias Sociales*; 87 pp 32-37.
- Rosa, P. y Toscani, M. P. (2020). "Habitantes intermitentes, entre la calle y el hotel-pensión. Nuevas aproximaciones a una vieja problemática en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires". *Revista Colombiana de Sociología*. Vol. 43, Nro 2. pp 23-44.
- Testa, M. C. (2006), "Políticas de vivienda en la Argentina. Un análisis preliminar". Encuentro "De la conceptualización a la experiencia". Facultad de Ciencias Sociales, UBA. Buenos Aires, 11-12 de agosto.
- Royo, L. (2011). "Las políticas de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires desde una perspectiva de derechos humanos". *IV Seminario Internacional Políticas de la Memoria "Ampliación del campo de los derechos humanos. Memoria y perspectivas"*, Buenos Aires, 29 y 30 de septiembre - 1º de octubre.
- Tedeschi, S. (2005). "El derecho a la vivienda a diez años de la reforma de la Constitución". En Abramovich, Bovino y Courtis (comp). *La aplicación de los tratados sobre derechos humanos en el ámbito local*. Buenos Aires: Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) ISBN 978-987-9120-91-0.
- Toscani, M. P. (2018) "Dinámica de los hoteles-pensión y los desalojos del barrio de Constitución. Aproximaciones desde la dimensión de poder". *Revista Quid 16*. Núm. 9, pp 139-152.
- (2021). *Los hoteles pensión en la Ciudad de Buenos Aires. Precariedad habitacional, desalojos y procesos organizativos en el barrio de Constitución*. Buenos Aires: Bismán Ediciones. ISBN 978-987-3779-47-3.
- Verón, N. (2013). "Desalojos en la ciudad de Buenos Aires: La producción de las categorías y los espacios de la asistencia habitacional". *Quid 16*. No 3. Pp. 170-194.
- Verón, N. y M. Biaggio. (2008). "Cerca y lejos de la calle: una aproximación etnográfica a un programa de asistencia transitoria a la emergencia habitacional en la ciudad de Buenos Aires cuaderno urbano". *Espacio, Cultura, Sociedad*. Vol. 8 (No 8). Pp. 35 - 57. ISSN 1666-6186.
- Ujnovsky, O. (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

Informes

Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia-ACIJ- (2016), *Análisis del proyecto caba. Presupuesto 2016: Vivienda* (informe del Programa Presupuesto y Derechos), Buenos Aires.

----- (2021) Presupuesto, hábitat y territorio. Análisis del proyecto de presupuesto 2022. Buenos Aires.

Auditoría General de la CABA (2014) Apoyo a familias en situación de calle. Buenos Aires. Proyecto nº 9.14.05.

- (2018) Política habitacional para los sectores de bajos recursos. Proyecto Especial N° 8.05.01.
- Consejo Económico y Social de CABA. (2015). La ciudad de Buenos Aires inquilinizada. Un análisis acerca del mercado formal e informal de alquiler como estrategia de acceso a la vivienda en la CABA. Ed. Comisión de Vivienda.
- Centro de Estudios Legales y Sociales y Escuela IDAES UNSAM (2021). *Sin casa propia. Alquilar cuando la vivienda es solo una mercancía*. Disponible en <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/sin-casa-propia-alquilar-cuando-la-vivienda-es-solo-una-mercancia/>
- Ministerio Público Tutelar de CABA (2018) Informe sobre condiciones habitacionales en los hoteles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Oficina de Orientación al Habitante (2009) Relevamiento de hoteles de la Ciudad de Buenos Aires.

